les trois fées

VOUS RÊVIEZ D'HABITER AUTREMENT

Les trois fées, un projet d'habitat innovant et évolutif à Cébazat

Un projet cohérent, **une autre manière d'habiter**, dans la mixité.

Une nouvelle offre dans un cadre résidentiel de qualité.

Un éco-quartier innovant, évalué et piloté par l'Ophis.

Les trois fées :
le choix d'un mode de vie plus solidaire, plus économe, plus citoyen !

Les trois fées en quelques chiffres

- **3 sites**
- **31 ha**
- **35 %** d'espaces publics et d'espaces verts
- **900** logements à terme
  Soit entre 70 à 80 nouveaux logements en moyenne par an
- **40 %** de logements sociaux
- **5 000 m²** de locaux dédiés aux bureaux et services
- Durée de l'opération : **12 à 15 ans**
- Budget prévisionnel : **20 Millions d'euros TTC**
- **Des dépenses et des recettes équilibrées**

« Notre engagement en faveur d'une autre conception de l'habitat et de la ville n'aura aucun effet si nous ne sommes pas en mesure d'investir fortement dans une démarche de qualité exigeante ».

Jean-Marie Freydefont,
urbaniste, cabinet Sycomore.

Une démarche collective et pluridisciplinaire

Cébazat — une ville, une vallée — *Commune*

Ophis Puy-de-Dôme — *Aménageur*

G.I.E. SYCOMORE — *Urbaniste*

atelier VILLES & PAYSAGES — *Paysagiste*

La Calade — *Cabinet de conseil en développement durable*

Création : JAPPA. RCS 352 321 285 - Crédit photos : Ophis, Fotolia © Alexandre - Imprimé sur carton recyclé.

les trois fées

VOUS RÊVIEZ D'HABITER AUTREMENT

Notre vision de l'éco-quartier : une démarche par la preuve

Une démarche qui anticipe les directives du Grenelle de l'environnement.

Une démarche qui va plus loin, avec la **définition d'objectifs** et la mise en place **d'un bilan partagé régulier**.

Un **contrôle du respect des prescriptions** en matière de développement durable fait par un spécialiste européen en la matière : La Calade.

Une évaluation régulière de la démarche avec Villes et Paysages, maître d'œuvre.

Habiter autrement : une démarche articulée autour de 9 piliers

- **Une intégration du quartier dans la ville**
- **Une mixité sociale, d'usages et générationnelle**
- **La concertation et l'accompagnement des habitants**
- **Des formes d'habitat diversifiées**
- **Une qualité architecturale et paysagère**
- **Une incitation à privilégier les transports doux**
- **Un bâti qui mise sur la performance énergétique**
- **Un traitement de l'eau efficace**
- **Un chantier à faibles nuisances**

« - Répondre aux enjeux de la planète ;
- répondre aux attentes des habitants et des usagers du quartier et de la ville ;
- contribuer à la durabilité de la commune.
Tels sont les 3 objectifs qui animent les trois fées. Pour ce faire, les élus de Cébazat ont fait appel à une équipe pluridisciplinaire qui doit élaborer et mettre en œuvre de nouveaux outils et notamment des outils d'évaluation et de dialogue afin de s'assurer dans la durée que seront effectivement tenus les objectifs définis pour le projet, le quartier et la ville de Cébazat ».

Catherine Charlot-Valdieu et **Philippe Outrequin**, La Calade, auteurs de *Ecoquartiers, mode d'emploi* (Ed. Eyrolles).

Ophis Puy-de-Dôme

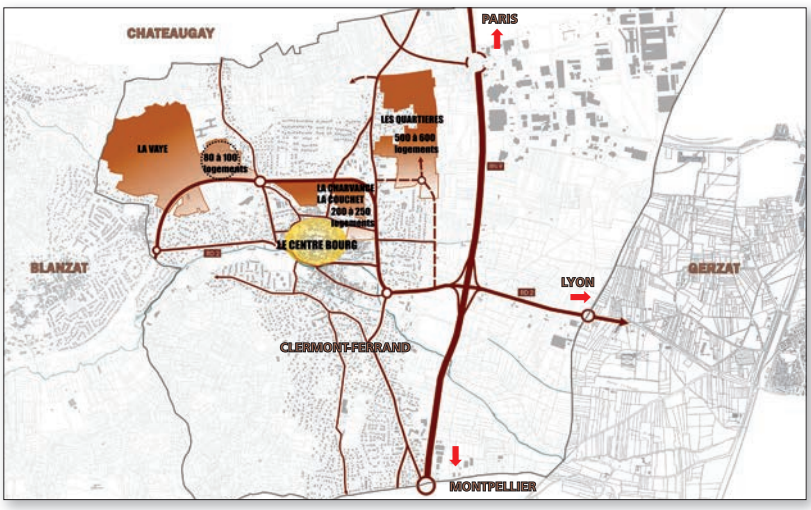
Cébazat une ville, une vallée

Création : JAPPA RCS 352 321 285 - Crédit photos : Ophis, Fotolia © Alexandre - Imprimé sur carton recyclé.

Une intégration du quartier dans la ville

- Un projet d'urbanisme cohérent pour Cébazat.
- Une **densité bâtie** en continuité avec l'existant.
- Des **lieux de vie et d'échanges** ouverts sur le reste de la ville.
- Des **liaisons facilitées** vers le centre ville, les équipements proches et les espaces naturels de proximité.

Plan masse – août 2011



Un quartier vivant en rapport étroit avec le centre et les principaux lieux de vie.

+ de lien avec l'existant

« Il ne s'agit pas de créer un quartier modèle, d'être le premier de la classe, mais de poursuivre le projet de développement de la ville en plaçant l'habitant au cœur des choix ».

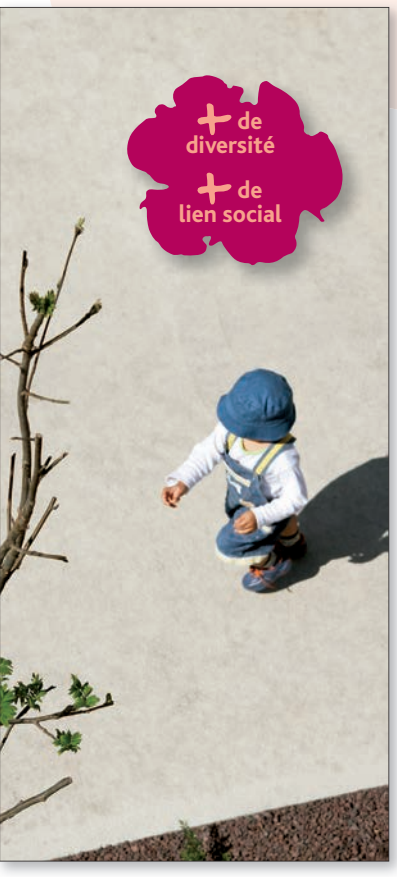
Jean-Marie Freydefont,
urbaniste, cabinet Sycomore.

Création : Japa, RCS 352 321 285 - Crédit photos : Sycomore - Imprimé sur carton recyclé.

les trois fées
VOUS RÊVIEZ D'HABITER AUTREMENT

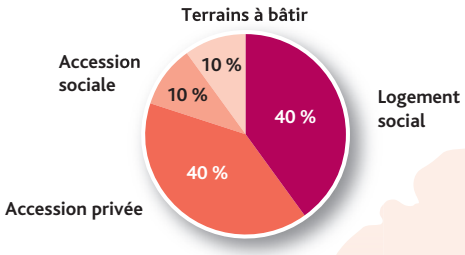
Ophis Puy-de-Dôme

Cébazat une ville, une vision



Une mixité sociale, d'usages et générationnelle

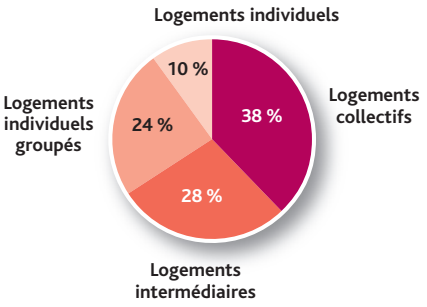
- **Mixité sociale**



- **Mixité générationnelle**
- **Mixité d'usages**
  - 900 logements
  - 6 ha d'espaces publics
  - 5 000 m² de bureaux et services
  - 5 ha d'espaces verts

Des formes d'habitat diversifiées

- **Une mixité de formes urbaines.**
- Un **habitat adapté :**
  - au tissu urbain,
  - à tous les modes de vie,
  - à toutes les tranches d'âge.



« Tout comme la ZAC de Bonne, les trois fées inaugurent les fondements de l'habitat urbain du XXIe siècle : compacité des formes, mixité des fonctions et des populations, maîtrise de l'énergie, respect de l'environnement, qualité du paysage et des espaces publics ».

Valérie Dioré,
directrice de la SEM SAGES,
aménageur de la ZAC de Bonne à Grenoble,
grand prix Ecoquartier 2009.

Les trois fées
VOUS RÊVIEZ D'HABITER AUTREMENT

Ophis Puy-de-Dôme

Cébazat une ville, une vision

Création : [illegible] RCS 352 321 285 - Crédit photos : Ophis - Imprimé sur carton recyclé.

La concertation et l'accompagnement des habitants

- Sensibilisation des habitants aux **éco-gestes**.
- **Livret d'accueil** pour maximiser l'utilisation des logements et dépenser moins.
- Accompagnement dans **l'autogestion des lieux**.
- Échanges de services intergénérationnels.

+ de solidarité
+ de convivialité
+ d'implication

« Le défi posé est avant tout d'ordre social : il s'agit de mettre en place les conditions du « vivre ensemble » et du bien public ».

Jean-Marie Freydefont,
urbaniste, cabinet Sycomore.

les trois fées
VOUS RÊVIEZ D'HABITER AUTREMENT

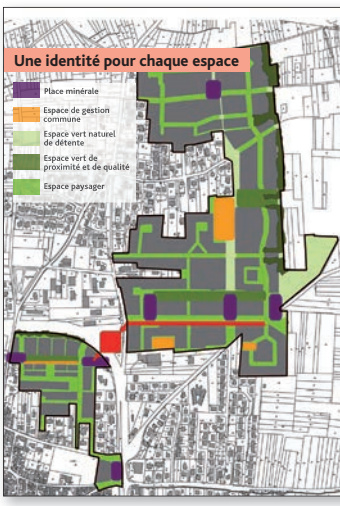
Ophis Puy-de-Dôme

Cébazat

Création : Japa. RCS 352 321 285 - Crédit photos : Cébazat, Ophis - Imprimé sur carton recyclé.

Une qualité architecturale et paysagère

- Une **pluralité** des formes.
- Un recours à des **matériaux** et à des **procédés plus économes**.
- **Des aménagements paysagers** permettant différentes utilisations de l'espace.


Une identité pour chaque espace
Place minérale
Espace de gestion commune
Espace vert naturel de détente
Espace vert de proximité et de qualité
Espace paysager

Un aménagement structuré autour d'une trame végétale dense et d'espaces publics de proximité.

Une mosaïque d'espaces verts fleuris.
De grands espaces de lieux de promenade et de détente. Un sentiment d'être en pleine nature.

Des espaces d'échanges, de partage et de proximité.
- pour les enfants,
- pour le repos,
- pour observer la nature,
- pour vivre les uns avec les autres : jardins partagés, vergers, associations de cueillette, etc.

+ écologique
+ convivial
+ agréable à vivre

« La particularité de ce projet est la création d'espaces communs au sein même de l'espace public. Ces espaces à la gestion commune représentent une façon de vivre, une notion d'échange et de partage au sein d'une communauté ou d'une population qui souhaite réaliser des choses ensemble. Jardins partagés plutôt qu'individuels, association de cueillette... Ces espaces sont intégrés à l'espace public tout en restant à proximité des habitats collectifs dont les résidents sont les plus concernés ».

Lucie Narbonne,
Paysagiste Chef de projet,
atelier Villes & Paysages.

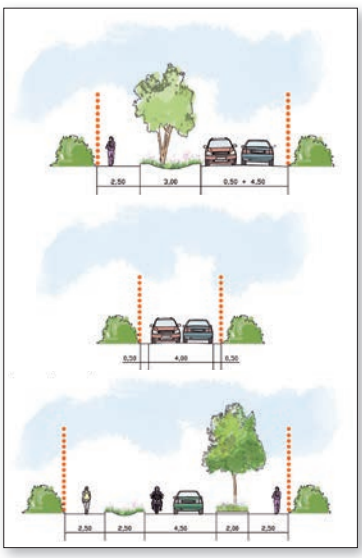
Création : JAPA. RCS 352 321 285 - Crédit photos : Ophis, Villes et Paysages, istockphoto. © Merijn van der Vliet. - Imprimé sur carton recyclé.

les trois fées
VOUS RÊVIEZ D'HABITER AUTREMENT

Ophis Puy-de-Dôme
Cébazat une ville, une volonté

Une incitation à privilégier les transports doux

- **Des cheminements piétons et deux roues**.
- **Un impact limité des voitures** sur le site.
- Une emprise prévue pour **l'arrivée du tram**.



Circulations douces
Cheminements piétons et cycles implantés au cœur des espaces publics paysagers, en bordure de noues, pour la sécurité de tous.
Un espace de circulation pour chaque utilisateur : bandes piétonnes séparées des voitures par des bordures arborées.

Impact de la voiture
- une place « contrôlée »,
- des voiries calibrées,
- une vitesse limitée.

+ de sécurité
+ de convivialité

« Cet urbanisme durable se caractérise aussi par une excellente accessibilité, de multiples liaisons avec les quartiers alentour et une forte implication des habitants ».

Valérie Dioré,
directrice de la SEM SAGES,
aménageur de la ZAC de Bonne à Grenoble,
grand prix Ecoquartier 2009.

les trois fées
VOUS RÊVIEZ D'HABITER AUTREMENT

Ophis Puy-de-Dôme
Cébazat une ville une vie

Création : Jappa. RCS 352 321 285 - Crédit photos : Ophis, Villes et Paysages - Imprimé sur carton recyclé.

Un traitement de l'eau efficace

- Maîtrise du **rejet des eaux pluviales** vers des noues (larges fossés peu profonds) et des bassins.
- **Rétention des eaux pluviales** à la parcelle lorsque c'est possible, afin de minimiser les rejets.
- Encouragement à réutiliser l'eau de pluie pour **l'arrosage**.

Un traitement paysager des lieux.

+ écologique
+ esthétique

Un chantier à faibles nuisances

- **Tri** des déchets de chantier.
- **Réutilisation** de matériaux sur place (ex : terre).
- **Sensibilisation** des travailleurs du chantier en matière d'hygiène et de sécurité.
- Vigilance par rapport à l'**acoustique** et à la **propreté**.
- **Contrôles réguliers**.

+ respectueux du site
+ écologique
+ sécuritaire pour tous

« Le durable est synonyme de beauté : un bâtiment harmonieux dans sa conception, sa structure, sa technique et l'emploi des matériaux, et qui l'est autant avec le site, l'environnement, l'utilisateur, le contexte socio-culturel. Tout cela définit sa valeur durable et esthétique ».

Anna Heringer,
architecte autrichienne, 2007.

Création : Japa. RCS 352 321 285 - Crédit photos : Ophis - Imprimé sur carton recyclé.

Les trois fées
VOUS RÊVIEZ D'HABITER AUTREMENT

Ophis Puy-de-Dôme
Cébazat

Un bâti qui mise sur la performance énergétique

- **Le droit au soleil favorisé :** orientation des bâtiments exposés prioritairement au Sud pour bénéficier des apports solaires.
- Des **constructions exemplaires en BBC et passif**.

18 logements intermédiaires passifs
Les Quartières
Architecte : Jean-Louis Coutarel
Maître d'ouvrage : Ophis
Livraison prévue : 2e trimestre 2013

+ écologique
+ économique

16 logements intermédiaires BBC
Les Quartières
Architecte : Rue Royale
Maître d'ouvrage : Ophis
Livraison prévue : 2e trimestre 2012

37 logements collectifs BBC
Les Quartières
Architecte : Rue Royale
Maître d'ouvrage : Ophis
Livraison prévue : 2e trimestre 2013

BBC :

Un Bâtiment Basse Consommation (BBC) a une consommation d'énergie inférieure à 60 kWh par an et par m². 5 types de consommations sont prises en compte : le chauffage, le refroidissement, la ventilation et les auxiliaires de chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux.

PASSIF :

Un bâtiment est dit passif s'il a une consommation de chauffage inférieure à 15 kWh (hors production d'eau chaude) par an et par m². La consommation totale d'énergie (le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la ventilation et l'électricité auxiliaire, l'éclairage ainsi que les besoins des appareils électroménagers) ne doit pas dépasser 120 kWh par an et par m². La conception d'un habitat passif se base sur 7 grands principes : une captation optimale, mais passive, de l'énergie solaire et des calories au sol ; une forme de bâtiment compacte et simple (jusqu'à 30 % d'économies) ; une isolation thermique renforcée avec de très bonnes fenêtres ; la suppression des ponts thermiques, une excellente étanchéité à l'air ; une ventilation double flux avec récupération de chaleur ; une limitation des consommations d'énergie des appareils ménagers.

« Pour construire durable, il faut défricher et déchiffrer les documents techniques. En termes de conception, cela se traduit par une attention accrue par rapport à des bâtiments classiques. De nombreux détails supplémentaires sont indispensables afin de garantir la performance de l'ouvrage ».

Lipa et **Serge Goldstein**,
architectes.
Exposition « Habiter Écologique »
Paris, 2009.

les trois fées
VOUS RÊVIEZ D'HABITER AUTREMENT

Ophis Puy-de-Dôme

Cébazat une ville, une vision

Crédits photos : Ophis, Rue Royale - Imprimé sur carton recyclé.
Création : Japa. RCS 352 321 285 - Crédit photo

les trois fées

VOUS RÊVIEZ D'HABITER AUTREMENT

Les trois fées, un quartier pour tous ceux qui rêvent d'habiter autrement

- **Pour avoir la possibilité de mener un projet de vie citoyen**

  Un logement plus économe, plus écologique.
  Un mode de vie moins individualiste, plus ouvert sur les autres.

- **Pour bénéficier d'un confort de vie différent**

  Une place prépondérante pour les espaces verts, des circulations en mode doux privilégiées. De multiples espaces de proximité pour les enfants, pour le repos, pour les ados, etc.

- **Une réponse concrète aux ménages qui ont des difficultés à accéder au logement**

  Un projet d'éco-quartier innovant qui vise 3 grandes priorités :
  • un mode de vie plus solidaire,
  • une meilleure qualité environnementale,
  • des économies de charges et de foncier.

Tout Cébazat et plus encore

- **Les trois fées bénéficient de la qualité de vie et de services de la ville de Cébazat :**

  structures sociales, culturelles, sportives, loisirs, zones d'activités... et environnement vert.

- **Cébazat, c'est une personnalité propre :**

  tous les avantages d'une ville à taille humaine au coeur de l'agglomération clermontoise.

- **Demain :** encore plus d'accessibilité avec l'arrivée du tram à Cébazat.

Cébazat en quelques chiffres :

- Près de **8 000 habitants**
- Labellisée **3 fleurs**
- **80 associations** culturelles, sportives et sociales
- **1** hôpital, **3** écoles, **1** crèche/halte garderie/ relais assistantes maternelles et **1** centre de loisirs
- **2** complexes sportifs, (5 terrains de foot, 1 gymnase, des salles de sport, des courts de tennis)
- **1** école de musique, **1** centre de culture et de rencontres (Sémaphore)
- **1** zone industrielle (Ladoux), **1** parc logistique (Clermont Auvergne)
- **1** parc tertiaire de 30 hectares (Les Montels)
- **4 500 emplois** dans les zones d'activités économiques

Ophis Puy-de-Dôme

Cébazat une ville, une vallée

Création : Jappa, RCS 352 321 285 - Crédit photos : Cébazat - Imprimé sur carton recyclé.